Extra No. 165

©

सत्यमेव जयते

The Gujarat Government Gazette

EXTRAORDINARY

PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVII] **FRIDAY, JUNE 19, 2026 / JYAISTHA 29, 1948**

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 17th June, 2026

THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

NO. GH/V/128 OF 2026/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/0167/L:- WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Junagadh Urban Development Authority, Junagadh has declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No. 11 (Junagadh-Jhanjharda) (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively);

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme;

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

(a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the SCHEDULE appended hereto;

(b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

એનેક્ષર

મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૧૧ (જૂનાગઢ-ઝાંઝરડા)

NOTIFICATION NO.GH/V/128 OF 2026/UDUHD/TPS/e-file/18/2025/0167/L

૧. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોની જમીનોમાં હયાત બાંધકામ ધ્યાને લઈ, સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં ''અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)'' તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

૨. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં "મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનુ થાય તો ફકત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનુ અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)" તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.

૩. પ્લાન નં.૩ ની ચકાસણી કરતાં ઘણા અંતિમખંડો હયાત વોટરબોડીમાં ફાળવેલ હોય તેમ જણાતુ હોય, રેવન્યુ રેકર્ડ/ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રીના રેકર્ડ સાથે ખરાઈ કરી, હયાત સ્થળ સ્થિતિ ધ્યાને લઈ વોટરબોડીને યથાવત જાળવવાની રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં. ૪/૧, ૧૫/૩, ૧૫/૪, (૧૮/૧+૧૮/૨)/૧, ૯૩/૧, ૯૪, ૧૦૫/૪, ૧૦૫/૩ વિગેરે)

૪. યોજનામાં જે મૂળખંડોમાં સામાન્ય કરતા ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા તમામ મૂળખંડોમાં યોજનાનો ઈરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, બાંધકામનો વપરાશ, સ્થળ સ્થિતિ તથા સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા વિગેરેની ચકાસણી કરી જે કિસ્સામાં સરેરાશ કપાત કરતા ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા કિસ્સામાં શક્યત: કપાતનું ધોરણ વધારવાનુ રહેશે.

૫. પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) તથા પ્લાન નં. ૩ માં સર્વે નંબર/મૂળખંડ નંબર/અંતિમખંડ નંબરની વિગતો એકબીજા સાથે સુસંગત કરવાની રહેશે. (દા.ત. કેસ નં. ૧, ૬૪, ૮૮, ૧૧૬, ૧૧૭, ૧૧૮, વિગેરે)

૬. પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) માં ઘણા કિસ્સાઓમાં મૂળખંડ/અંતિમખંડ (+) સંયુક્ત દર્શાવેલ છે. પરંતુ પ્લાન નં.૩ માં અલગ અલગ દર્શાવેલ છે. જેની ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૭. પ્લાન નં.૨ અને ૩ માં મૂળખંડ નં.૧૬ માં સ.નં.૨૯ અને ૩૦/૩ દર્શાવેલ છે. જ્યારે પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક(ફોર્મ-એફ) માં ફકત સર્વે નં.૨૯ જ દર્શાવેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારો કરવાનો રહેશે.

૮. યોજનામાં બે ગામોના સર્વે નંબરોનો સમાવેશ થતો હોઈ પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ)માં અલગ ગામો દર્શાવવાના રહેશે.

૯. પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ)માં સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડ નં.૧૧૦, ૧૧૩, ૧૧૪ વિગેરેનો હેતુ ઓપન સ્પેસ, પ્લે ગ્રાઉન્ડ અને ગાર્ડન દર્શાવેલ છે. જ્યારે પ્લાન નં.૩ માં ફકત ઓપન સ્પેસનો હેતુ દર્શાવેલ છે. જેની ચકાસણી કરી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી અંતિમખંડનો એક જ ઓપન સ્પેસ સિવાયનો અન્ય ચોક્કસ હેતુ દર્શાવવાનો રહેશે.

૧૦. યોજનામાં જે મૂળખંડોની સામે એક કરતાં વધુ અંતિમખંડો ફાળવેલ છે, તેમાં કેટલાક અંતિમખંડો સ્થળસ્થિતી અનુસાર ફાળવેલ જણાય છે, પરંતુ આવા ફાળવેલ અંતિમખંડો સી.જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ બાંધકામપાત્ર હોય તેમ જણાતુ નથી, જે ધ્યાને લઈ આવા અંતિમખંડોમાં બાંધકામ મળવાપાત્ર બને તે મુજબ સમીક્ષા કરી જરૂરી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૧૧. પ્લાન નં.૩ ની વિગતોએ મૂળખંડની હદો ધ્યાને લેતા, મૂળખંડો તથા તેની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડોના ક્ષેત્રફળમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ મૂળખંડની હદોની અધિકૃત રેકર્ડ સાથે ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાના રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં.૨૦, ૨૨/૨, ૩૫, ૫૦, ૬૯, ૯૭ વિગેરે)

૧૨. પુન:વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-એફ) માં કેસ નં.૧૧૯ અને ૧૨૦માં મૂળખંડની કિંમત અને અંતિમખંડની અવિકસીત અને વિકસીત કિંમત તેમજ તેને આનુસાંગિક ગણતરી ફોર્મ “એફ”માં દર્શાવેલ નથી. જેથી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદરહું કેસો અંગે જરૂરી કાર્યવાહી કરી નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

૧૩. સદરહું નગર રચના યોજનાના વિસ્તારમાં આવતી જમીનોમાં ભવિષ્યના વિકાસની સંભાવનાઓ તથા વસ્તીની જરૂરીયાતના આંકલન કરી તેના માટે આંતરમાળખાકીય સવલતો પુરી પાડી શકાય તે માટે સામાજીક માળખા માટેના અંતિમખંડો યોજનામાં જરૂરીયાત મુજબના સ્થળ તથા યોગ્ય ક્ષેત્રફળના સુચવવામાં આવે તે માટે સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૧૪. શહેરી વિકાસ વિભાગના તા. ૦૨.૦૭.૨૦૨૪ના પત્ર મુજબ યોજનામાં અર્બન ફોરેસ્ટ માટે એક જ અંતિમખંડ યોજના વિસ્તારના ૧% મુજબ રાખવા તેમજ અધિનિયમની કલમ-૪૦(૩)(જેજે)(એ)(ii)ની જોગવાઈ મુજબ પાર્ક, પ્લે ગ્રાઉન્ડ, ગાર્ડન અને ખુલ્લી જગ્યાના હેતુ માટેના અંતિમખંડો ફાળવવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

PRAKASH DUTTA,

Officer on Special Duty & Ex-Officio
Joint Secretary to Government.

Government Central Press, Gandhinagar.

Signature Not Verified
Signed by : BHOLUSINGH G THAKUR
Senior Manager
Government Central Press,
Gandhinagar
Date : 2026.07.04 15:08:06 IST